

УДК 338

**ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ****Хаярова О.Р.***магистрант,**Институт экономики, управления и природопользования СФУ**Красноярск, Россия***Тонкошкuroв И.В.***Кандидат экономических наук, доцент Базовой кафедры Сбербанка**Институт экономики, управления и природопользования СФУ**Красноярск, Россия***Аннотация**

Статья посвящена оценке перспектив развития проектного финансирования в сфере жилищного строительства в России. Оценка перспектив осуществляется в контексте тех проблем и сложностей, которые возникли в ходе реализации практики долевого строительства жилья до момента принятия в законодательстве поправок, регламентирующих переход на проектное финансирование жилищного строительства. На основании мнений экспертов и собственных умозаключений, авторы приходят к выводу о том, что перспективы развития проектного финансирования жилищного строительства в России оценить однозначно не представляется возможным, ввиду того, что внедрение механизма проектного финансирования сопряжено с наступлением как положительных, так и отрицательных последствий.

Ключевые слова: проектное финансирование, жилищное строительство, инвестирование, застройщик, долевое строительство, договор долевого участия.

**PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF PROJECT FINANCING OF HOUSING
CONSTRUCTION IN RUSSIA****Hayarova O.R.***undergraduate,**Institute of Economics, management and environmental management of SFU**Krasnoyarsk, Russia***Tonkoshkurov I. V.***PhD in Economics, Associate Professor of the Basic Department of Sberbank**Institute of Economics, management and environmental management of SFU**Krasnoyarsk, Russia*

Annotation

The article is devoted to the assessment of the development prospects of project financing in the sphere of housing construction in Russia. The assessment of prospects is carried out in the context of those problems and difficulties that arose during the implementation of the practice of shared housing construction before the adoption of amendments in the legislation regulating the transition to project financing of housing construction. Based on the opinions of experts and their own conclusions, the authors come to the conclusion that the prospects for the development of project financing of housing construction in Russia is definitely not possible to assess, due to the fact that the introduction of the mechanism of project financing is associated with the onset of both positive and negative consequences.

Keywords: project financing, housing construction, investment, developer, the construction of equity, equity participation agreement.

С момента принятия Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» [1] (далее – Закон № 214-ФЗ) прошло 15 лет, и за это время накопилось множество проблем, связанных с реализацией различных норм закона на практике. Именно эти проблемы послужили стимулом к тому, чтобы институт инвестирования в жилищное строительство начал развиваться по пути кардинальных изменений. Речь, в частности, идёт о массовых невыполнениях застройщиками своих обязательств перед дольщиками. Так, в 1-м квартале 2018 г. в России насчитывалось 842 недостроенных объекта, где заключено 80,3 тыс. договоров долевого участия с дольщиками, которые были занесены в реестр пострадавших [5]. Несмотря на принимаемые меры поддержки государством застройщиков, число проблемных объектов увеличивается.

С учётом сложившейся ситуации, незадолго до опубликования в открытых источниках приведённых выше данных о состоянии долевого строительства, в октябре 2017 года Правительством РФ, по поручению Президента РФ, была утверждена «дорожная карта» перехода на систему

проектного финансирования жилищного строительства с одновременным внесением существенных изменений в законодательство.

В этой связи перспективы развития проектного финансирования жилищного строительства в России целесообразно рассматривать в контексте тех проблем и сложностей, которые возникли в ходе реализации практики долевого строительства жилья до момента принятия в законодательстве поправок, регламентирующих переход на проектное финансирование, с опорой на экспертные оценки.

По мнению крупнейших российских экспертов в области девелопмента, с введением в действие новой редакции Закона № 214-ФЗ российские застройщики получили в распоряжение отличный механизм для финансирования, а государство встало на путь цивилизованного подхода к решению проблемы обеспечения населения жильём. Механизм этот удобен и прост и для самих застройщиков, и для покупателей жилья [3].

Проектное финансирование подразумевает не просто уход от старой схемы ДДУ, а уход в сторону целевого кредитования застройщиков по каждому из реализуемых проектов. В сделке по приобретению недвижимости отныне участвует три стороны: потребитель (покупатель недвижимости в строящемся объекте), исполнитель (застройщик) и кредитная организация (банк, исполняющий роль гаранта сделки) [1].

В соответствии с новой моделью средства граждан, привлечённые на строительство, будут храниться на специальных счетах эскроу, и распоряжаться этими средствами ни застройщик, ни банк, ни сами граждане не смогут до момента сдачи объекта в эксплуатацию. В качестве средств для реализации проекта застройщик может использовать только собственные средства и заёмные средства банка, которые будут выдаваться ему в форме целевого кредита.

Такой подход, безусловно, является наилучшей альтернативой существовавшего при прежней схеме ДДУ механизма финансовой защиты граждан – возмещения ущерба при невыполнении застройщиком своих обязательств из компенсационного фонда долевого строительства, в который средства поступают из страховых отчислений застройщиков. Такие выплаты, несомненно, решают проблему возврата средств дольщикам, однако они не решают проблему приобретения гражданами жилья на тех условиях и в те сроки, которые предусматривались ДДУ [2]. Это особенно актуально в условиях повышения цен на жильё в новостройках, так как, получив компенсационные выплаты, гражданин, вероятнее всего, уже не сможет рассчитывать на приобретение такого же количества квадратных метров жилплощади, на которое изначально рассчитывал, ввиду роста цен на рынке.

Законодательство о проектом финансировании содержит запрет на привлечение инвестиций через жилищные сертификаты и создание жилищно-строительных кооперативов (ЖСК). Если учесть, что подобные схемы не дают дольщикам практически никаких гарантий при покупке жилья, то такой запрет можно рассматривать в качестве ещё одной меры защиты прав и интересов приобретателей жилой недвижимости.

Преимущество новой схемы состоит в возможности контроля расходования средств по целевому назначению и их сохранности. Более того, новая схема проектного финансирования создаёт предпосылки для решения проблемы долгостроев. Во-первых, застройщику отныне невыгодно затягивать сроки возведения объекта строительства и его ввода в эксплуатацию. Во-вторых, разрешение на строительство можно получить только на один объект, а перечень требований к застройщикам практически исключает возможность создания новых юридических лиц в целях приобретения сразу нескольких разрешений на строительство.

Несмотря на очевидные положительные моменты перехода на проектное финансирование, в перспективе можно ожидать и наступление негативных последствий.

В первую очередь, это касается роста цен на жильё в новостройках. При прежней схеме ДДУ дольщики получали возможность инвестировать в строительство жилья ещё на стадии котлована, что в большинстве случаев позволяло им избежать излишних затрат, ведь к моменту завершения работ на объекте стоимость приобретаемой недвижимости возрастала. При новой схеме застройщикам придётся использовать средства целевых займов и выплачивать банкам процент за их использование. В настоящее время банки используют для девелоперов такие же ставки, как для граждан по ипотеке – в среднем 10-10,5% [4]. Предположим, что срок реализации проекта составляет 3 года. Таким образом, за время строительства застройщику придётся выплатить банку порядка 30% от основного долга кредита. Чтобы проект оказался рентабельным, застройщику придётся переложить затраты, связанные с использованием заёмных средств а покупателей квартир. Соответственно, уже в проектной документации необходимо будет указывать затраты с учётом выплаты процентов по кредитам, следовательно, роста цен на жильё в новостройках не избежать.

Повышение цен на жильё в новостройках, в свою очередь, может спровоцировать резкое падение спроса. На сегодняшний день целевой аудиторией застройщиков является население с доходами на уровне 40-50 тыс. руб. в месяц [5]. Общее ослабление рубля и инфляционные процессы постоянно снижают покупательскую способность населения, и в среднесрочной перспективе нынешняя целевая аудитория застройщиков окажется недостаточно платёжеспособной. Жильё в новостройках по новым расценкам, в которые будут включены банковские издержки застройщиков, окажется невостребованным, а падение спроса всегда приводит к кризису на рынке в Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ ЭЛ № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

целом, искусственному снижению цен и финансовому неблагополучию отдельных игроков на рынке. Такую ситуацию можно было наблюдать в последние три года, когда за период с 2016 по 2017 годы включительно цены на жильё в новостройках упали в среднем на 25%, и это была вынужденная мера, к которой прибегли застройщики, чтобы реализовать свои объекты [3].

Ещё одно возможное негативное последствие, на наш взгляд, состоит в том, что переход на проектное финансирование резко ограничивает возможности входа на рынок для новых строительных фирм и создаёт условия для вытеснения с рынка мелких и средних строительных компаний. Как отмечалось выше, требования к застройщикам ужесточились, а кредиторы, как известно, с опаской относятся к долгосрочным проектам, потому будут сотрудничать, преимущественно, с крупными компаниями. С одной стороны, в этом есть положительная сторона, ведь строительство будут осуществлять, в основном, застройщики с солидным опытом и хорошей репутацией. С другой стороны, есть риск монополизации этого сегмента рынка, что противоречит базовым принципам цивилизованных стандартов рыночной экономики.

Необходимо отметить, что на рынке недвижимости каждого субъекта РФ существует своя специфика. Так, в Красноярском крае населением за счет собственных и заемных средств построено 283,1 тыс. м² общей площади жилых домов, или 36,0 % общего объема жилья, введенного в январе – ноябре 2018 г. (в январе – ноябре 2017 г. – 31,1 %). Несмотря на относительно дешевый капитал со стороны дольщиков, начиная с 2016 г. наблюдается спад введенного в действие жилья ввиду того, что ряд крупных региональных строительных компании вошли в процедуру банкротства застройщиков. При этом со стороны платежеспособного спроса также наблюдаются негативные тенденции, среднедушевые денежные доходы населения уменьшаются, на 2018 г. январь – октябрь составили 27088,9 руб. в месяц и 95,1 % к 2017 г., в то время как средняя стоимость одного квадратного метра увеличивается с каждым годом, и

Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ ЭЛ № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

на 3 квартал 2018 г. составила 52603,88 руб/м² или на больше 9,8 % по отношению к 2017 г. [6]. Таким образом, при снижении денежных доходов населения и при повышении стоимости жилой недвижимости можно говорить о росте коэффициента доступности жилья, причем не только в Красноярском крае, но и в других регионах России, что повлияет на институт рынка недвижимости в целом.

По нашему мнению, самый сложный вопрос, который необходимо решать при внедрении схемы проектного банковского финансирования, это – формирование гарантированного спроса (сбыта) со стороны населения на построенное жилье. При этом в мировой практике также существуют схемы бронирования квартир, когда потенциальный покупатель еще на стадии строительства бронирует квартиру, внося аванс 30% от стоимости квартир, остальные 70% – после заселения.

В рамках проведенного анализа выявлены основные проблемные точки, с которым столкнется региональный рынок жилой недвижимости в ближайшем будущем:

1. Увеличение себестоимости строительства квадратного метра, что, вероятнее всего, повлечет повышение стоимости жилья.
2. Увеличение коэффициента доступности жилья, что сделает покупку жилой недвижимости практически недоступной для части населения.
3. Рост зависимости строительной отрасли от банковского капитала, хотя и сейчас она значительная, однако у застройщиков не будет средств от уже проданных квартир на досрочное погашение кредитной линии и процентов.
4. Сокращение прибыли застройщика, что, несомненно, приведет к уменьшению их количества.
5. Участие банков ограничивается сохранностью денег на эскроу-счетах, тогда как контролировать и регулировать работу застройщиков было и есть

задача Министерства строительства РФ, однако именно банки ужесточат требования к застройщикам, что усложнит их выход на рынок.

Подводя итог всему вышеизложенному, мы приходим к выводу о том, что перспективы развития проектного финансирования жилищного строительства в России не могут быть оценены однозначно, так как внедрение нового механизма инвестирования в строительство жилья сопряжено с наступлением как положительных, так и отрицательных последствий.

Библиографический список:

1. Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс». Версия ПРОФ.
2. Воронина Н.В. Развитие проектного финансирования в Российской Федерации / Н.В. Воронина, В.В. Серова // Современные проблемы экономического развития предприятий, отраслей, комплексов, территорий: материалы международной научно-практической конференции. – Хабаровск, 2016. – С. 29-32.
3. Проектное финансирование строительства жилья: плюсы и минусы реформы // РБК Недвижимость. – 13.02.2019. [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://realty.rbc.ru/news/5c63d9ac9a79473a78550fd9> (дата обращения 18.10.2019)
4. Серова В.В. Перспективы применения проектного финансирования в жилищном строительстве / В.В. Серова // Новшества в экономике и менеджменте: Сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. – Пермь, 2016. [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <http://evansys.com/articles/novshestva-v-ekonomike-i->
Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ ЭЛ № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

menedzhmente-sbornik-nauchnykh-trudov-po-itogam-mezhdunarodnoy-nauchno-prak/sektsiya-3-finansy-denezhnoe-obrashchenie-i-kredit/perspektivy-primeneniya-proektnogo-finansirovaniya-v-zhilishchnom-stroitelstve/ (дата обращения 18.10.2019)

5. Скупов Б. Проблемы и перспективы проектного финансирования строительного комплекса России // Специализированный Интернет-портал «Строительный эксперт». [Электронный ресурс]. – Режим доступа – URL: <https://ardexpert.ru/article/10762> (дата обращения 18.10.2019)

6. Чичикайло Д.А., Пухова В.В., Кашина Е.В., Дмитриева Н.О. ОЦЕНКА ВЛИЯНИЯ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ НА РЕГИОНАЛЬНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (НА ПРИМЕРЕ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ) // Фундаментальные исследования. – 2019. – № 2. – С. 38-42.

Оригинальность 90%